

NOORDWEG NABIJ 16 TE WATERINGEN

NL.IMRO.1783.gba00000003

**GROTE BUITENPLANSE
AFWIJKING**

04-05-2011





GROTE BUITENPLANSE AFWIJKING GEMEENTE WESTLAND



NOORDWEG NABIJ 16 TE WATERINGEN

NL.IMRO.1783.gba00000003





I. Toelichting

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Ligging plangebied
- 1.3 Geldende bestemmingsplannen

2. Planbeschrijving

- 2.2 Wenselijkheid afwijking van het bestemmingsplan
- 2.3 Ruimtelijke aspecten
- 2.4 Verkeer

3. Beleidskader

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Regionaal beleid
- 3.4 Gemeentelijk beleid
- 3.5 Conclusie

4. Onderzoek

- 4.1 Bedrijven en milieuzonering
- 4.2 Geluid (wegverkeerslawaaï)
- 4.3 Luchtkwaliteit
- 4.4 Externe veiligheid
- 4.5 Water
- 4.6 Bodem
- 4.7 Ecologie
- 4.8 Cultuurhistorische aspecten

5. Uitvoerbaarheid

- 5.1 Economische uitvoerbaarheid
- 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
 - 6.2.1 Overleg
 - 6.2.2 Inspraak





1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 28 oktober 2010 is door Weboma een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van een achttal woningen in het project "Hof van de Wateringhe". De locatie, waar het bouwplan en het aangrenzend openbaar gebied zullen worden gerealiseerd, is gelegen in de bebouwde kom van Wateringen, ten noordoosten van de kern Wateringen nabij Noordweg 16 in Wateringen. Het totale project Hof van de Wateringhe bestond uit een drietal bouwplannen (2 appartementsgebouwen (met daarin 39 appartementen) op gezamenlijk half verdiepte parkeergarage, 68 woningen (44 herenhuizen en 24 2-onder-1-kapwoningen) en 24 woningen en 36 huurappartementen) en de aanleg van wegen, groen en water. Één van de appartementen is komen te vervallen. Hiervoor zullen acht eengezinswoningen worden gerealiseerd.

Voor het oude bouwplan is middels toepassing van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (BV 2008006902) vrijstelling verleend. Omdat het bouwplan voorziet in een volledig ander type bouw en de verleende vrijstelling nog niet is opgenomen in een nieuw bestemmingsplan, is opnieuw een ruimtelijke maatregel nodig.

1.2 Ligging plangebied/beschrijving bouwplan

Het plangebied is gelegen in de wijk "Hof van de Wateringhe". Deze recent ontwikkelde woonwijk in het noordwesten van Wateringen bestaat uit enkele rijwoningen en appartementen.



Op de locatie van het plangebied was een appartementengebouw gepland, waarvoor een vrijstelling ex artikel 19 WRO is verleend. De geplande woningen sluiten aan noordzijde aan op de grondgebonden woningen en aan de zuidzijde op een appartementencomplex. Achter het plangebied is een parkeerplaats gelegen. Tegenover het plangebied bevinden zich de sportvelden van VELO. Het plangebied wordt ontsloten via de Noordweg, waarna via een entree tussen de geplande woningen en het appartementencomplex aan de Noordweg toegang is tot de parkeerplaats.

Het bouwplan voorziet in een achttal aaneengebouwde en grondgebonden woningen met een tuin en berging.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het bouwplan is gesitueerd op gronden die ingevolge het bestemmingsplan "Wateringen Dorp" van de voormalige gemeente Wateringen de bestemming "Bedrijven, al dan niet met bijbehorende erven" (B), zoals omschreven in artikel 10, hebben.

De op de kaart als "Bedrijven, al dan niet met bijbehorende erven" (B) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Bedrijven genoemd in de categorieën 1, 2 en 3 van de bij het bestemmingsplan "Dorp" van Wateringen behorende voorschriften als bijlage opgenomen "Bedrijvenlijst", alsmede de onder deze categorie begrepen groothandels-, ambachtelijke- en dienstverlenende bedrijven, tenzij op de kaart de aanduiding "Bedrijfs categorie" is opgenomen, dan zijn slechts de aangegeven categorieën toegestaan.
- Bedrijven niet genoemd in de categorieën 1, 2 of 3 van de bij het bestemmingsplan "Dorp" van Wateringen behorende voorschriften als bijlage opgenomen "Bedrijvenlijst", doch wel-ke naar aard gelijk te stellen zijn met de in de categorieën 1, 2 of 3 genoemde bedrijven, tenzij op de kaart de aanduiding "Bedrijfs categorie" is opgenomen, dan zijn slechts bedrijven toegestaan die met de betreffende categorie gelijk te stellen zijn, waarbij overigens het bepaalde in dit artikel van toepassing blijft,

één en ander met uitzondering van de categorie geluidhinderlijke inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder, nader uitgewerkt in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer en detailhandelsbedrijven), met de daarbij behorende gebouwen, dienstwoningen, andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven en parkeervoorzieningen.

Het voorgenomen bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan, omdat binnen de vigerende bestemming "Bedrijven, al dan niet met bijbehorende erven" - B - geen woningen zijn toegestaan.

2 Planbeschrijving

2.1 Wenselijkheid afwijking van het bestemmingsplan

Het gemeentelijke beleidskader wordt voor een belangrijk deel gevormd door de Visie Greenport Westland 2020. Voor wat betreft de woningbouw gaat de visie uit van een groeiscenario. In totaal zullen in de gemeente Westland tot 2020 10.500 woningen gerealiseerd worden (dit aantal is exclusief de woningproductie in de Westlandse Zoom). De woningen verschijnen voor een deel op bestaande locaties (4.500) en op verdichtingslocaties (4.500). Voor het resterende deel van 1.500 woningen is een zoekgebied aangewezen.

Voor wat betreft het wonen in de gemeente Westland onderkent de gemeente dat er onvoldoende woningen zijn voor starters en ouderen. Hierdoor zullen jongeren naar elders verhuizen en zullen ouderen minder makkelijk een geschikte woning vinden. Gelet op het voorgaande steekt de gemeente in op het behouden en versterken van de waardering van de woning en de woonomgeving en de bouw van woningen conform de lokale behoefte.

Dit heeft geleid tot de volgende strategische keuzes:

- het ruimtelijk realiseren van een woningbouwprogramma geënt op de lokale behoefte;
- realiseren van woningbouwlocaties volgens het vigerend beleid;
- verdichting in de kernen met een onderscheid tussen de kernen en;
- locaties vinden voor de benodigde aanvullende woningbouw.

Voor de totale inbreidingsoperatie van 4.500 woningen wil de gemeente Westland een substantieel deel realiseren in de kernen Naaldwijk en Wateringen, die geclassificeerd zijn als kleinstedelijke woonmilieus. Verdichting in deze kernen zal dan ook op stedelijke wijze plaatsvinden, waarbij ook hoogbouw mogelijk zal zijn. Door het toestaan van hoogbouw in deze kernen kan voor een deel worden voorzien in de woningvraag door starters en ouderen.

Door het plan te realiseren op een voormalig bedrijventerrein (voor het grootste deel bestaande uit loodsen met daaromheen verharde oppervlakten en een glastuinbouwcomplex) wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan het voorgestane beleid om meer woningbouw realiseren in bestaande stedelijke gebieden.

Deze afweging is in het kader van een eerder bouwplan reeds gemaakt. Omdat het nieuwe plan tevens voorziet in de invulling van het volkshuisvestingbeleid, is de ontwikkeling gewenst.

In het bestemmingsplan is geen afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de aanvragen om omgevingsvergunning mogelijk te maken. Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), kan medewerking verleend worden aan de activiteit "gebruiken van gronden en/of opstellen in strijd met het bestemmingsplan". Op grond van artikel 3.10 lid 1 Wabo is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing voor deze activiteit.

2.2 Ruimtelijke aspecten

De totale uitbreiding Hof vd Wateringhe moet een soort van bemiddelaar zijn tussen het landelijke karakter van de Noordweg en de entree naar de nieuwbouw (ook Wateringse Veld). In het vorige plan (waarop vrijstelling is verleend) was hier een opeenvolging van twee appartementengebouwen gedacht. Eén op de hoek die de entree markeert en een verder de straat in. Vanwege gewijzigde plannen is dit gebouw verder in de straat komen te vervallen en vervangen door een rij met 8 eengezinswoningen.

Het gewijzigde plan accentueert meer het verschil tussen de bebouwing aan de Noordweg en de achtergelegen woonwijk. Hierdoor wordt het verschil tussen de twee straatfronten sterker geaccentueerd. Ook wordt de entree naar de wijk duidelijker ten opzichte van het vorige plan met twee hogere accenten naast elkaar. Hierdoor wordt de geleding en het verschil in maat en betekenis van de openbare ruimte beter benadrukt. Door hier laagbouwoningen te realiseren past het plan beter in zijn omgeving.

2.3 Verkeer

De (halfverdiepte) parkeergelegenheid is komen te vervallen. De parkeerplek voorziet in zowel voor de appartementen als de parkeerbehoefte de van 8 eengezinswoningen.

Er worden 8 woningen gebouwd. Deze vallen in de prijsklassen van de naastgelegen rijtjes woningen nl. vrije sector koop.

Vrije sector 8 won. p-norm $2,1 > 8 \times 2,1$ = 16,8 pp

Het appartementengebouw er naast benodigt 40 parkeerplaatsen

Uitgaande van de volgende prijsklassen:

Midden duur	19 app.	p-norm $1,9 > 19 \times 1,9$	= 36,1 pp
Duur	2 app.	p-norm $2,1 > 2 \times 2,1$	= <u>4,2 pp</u>
			= 40,3 pp

Voor beide bouwplannen zijn $40,3 + 16,8 = 57$ pp nodig.

Op de tekening staan 75 pp getekend. Dat is dus in principe voldoende voor het ingediende bouwplan van 8 rijtjes woningen, rekening houdend met het appartementengebouw.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

In de ruimtelijke onderbouwing is afstemming met het volgende algemene ruimtelijk beleid van het rijk gezocht.

Structuurvisie(s) van het rijk

Het rijk heeft nog geen structuurvisie(s) vastgesteld als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening. Volgens het overgangsrecht van deze wet blijven de beleidsnota's die zijn vastgesteld middels de procedure van planologische kernbeslissing van kracht voor de duur zoals in het oude recht was voorgeschreven.

Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte, de Planologische Kernbeslissing (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid, in werking getreden. Deze heeft met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en op basis van het overgangsrecht de status van structuurvisie gekregen en vormt samen met de (ontwerp) AMvB Ruimte, zie ook hierna, het nationale ruimtelijke beleid voor de periode 2004 tot 2020 met een doorkijk naar 2030.

De Nota Ruimte verwoordt de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Het kabinet zet daarbij in op dynamisch, en op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. De Nota Ruimte bevat niet alleen de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor Nederland als geheel, maar ook voor een aantal specifieke gebieden. De nota fungeert tevens als het ruimtelijke kader voor alle ruimtelijke investeringen van het rijk en de andere overheden.

Hoofddoel van de nota is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Specifiek richt het rijksbeleid zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, met name door voldoende ruimte te reserveren voor de ontwikkeling van bedrijven in (groot)stedelijk gebied;
- krachtige steden en een vitaal platteland; investeren in leefbaarheid en veiligheid;

- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke (natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische) waarden;
- borging van de veiligheid; aandacht voor de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan is onder meer gericht op bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, bundeling van infrastructuur en waarborging van milieukwaliteit en externe veiligheid. Deze bundelingstrategie die het Rijk voorstaat, moet leiden tot een optimaal gebruik van de aanwezige ruimte in het bestaand bebouwd gebied. Daarnaast wordt ruimte geboden om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei en lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Die groei mag ook aansluitend op het bestaande gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daar buiten plaatsvinden. Uitgangspunt is dat wordt aangesloten op reeds bestaande ruimtelijke structuren.

Tenslotte dient de bestaande infrastructuur, inclusief de groen- en waterstructuren en -systemen, optimaal benut te worden. Het rijk beperkt zich over het algemeen tot het aangeven van kaders en normen. Bij de uitvoering krijgen decentrale overheden meer ruimte. Wel toetst het rijk in een aantal gevallen of de normen in voldoende mate worden nageleefd.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie(s) van de provincie

Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen. Het uitgangspunt is “lokaal wat kan, provinciaal wat moet”. De provincie stuurt dus alleen op hoofdlijnen. Expliciet is aangegeven dat een gemeente in beginsel beleidsvrijheid heeft om de functie en gebruiksmogelijkheden van gronden te bepalen en juridisch te verankeren. Daarbij beschikt de provincie wel over bevoegdheid om de gemeentelijke beleidsvrijheid vooraf in te kaderen en zonodig achteraf te grijpen.

In de provinciale structuurvisie geeft de provincie aan wat zij als provinciaal belang beschouwt en hoe zij daarop wil gaan sturen. In juni 2010 hebben Provinciale Staten de structuurvisie en de verordening ruimte vastgesteld. De structuurvisie bevat het ruimtelijke beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2040. Het accent ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit. Het beleid gaat in op verschillende provinciale belangen.

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Op de kaart zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd.

De druk op binnenstedelijk bouwen wordt hiermee hoog gehouden. De provincie zet in op een kwalitatief en kwantitatief afgestemd aanbod in woonmilieus. De provincie gaat uit van de verdeling van woningen zoals regionaal opgesteld.

Verordening Ruimte

In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te

worden gehouden met ander provinciaal beleid. Het gaat daarbij vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie en het bijbehorende uitvoeringsplan.

De begrenzing van de bebouwingscontouren is in artikel 2 van de verordening vastgelegd. Hierin is aangegeven dat nieuwvestiging of uitbreiding van bestaande stedelijke functies uitgesloten zijn buiten de bebouwingscontour. Het bouwplan ligt binnen de bebouwingscontour.

Woonvisie Zuid-Holland 2005 - 2014

Op 26 januari 2005 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Woonvisie Zuid-Holland 2005-2014 "Samenhang en samenspel" vastgesteld. In deze visie geeft de provincie aan hoeveel woningen er in periode van 2005 tot 2014 in Zuid-Holland gebouwd moeten worden om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen en welke kwalitatieve accenten zij daarbij legt. Het provinciale beleid is erop gericht ernaar te streven dat alle bevolkingsgroepen kunnen beschikken over passende woningen. Omdat de woningbehoefte is in de loop van de tijd is veranderd door, onder meer, economische ontwikkelingen, individualisering, gezinsverdunning, de instroom van vluchtelingen, een toenemende vergrijzing, het langer zelfstandig wonen van ouderen en de extramuralisering in de zorg, is in de woonvisie zorgvuldig gekeken naar de behoefte aan sociale woningbouw, maar evenzeer naar het scheppen van woonmilieus voor midden- en hogere inkomens.

In de komende tien jaar zullen er in heel Zuid-Holland zo'n 214.000 woningen gebouwd moeten worden om de opgelopen tekorten in de voorraad in te lopen en de eigen bevolkingsgroei op te kunnen vangen. 50% van de nieuwe behoefte aan woningen zal opgevangen moeten worden door middel van verdichting of inbreiding; eerst bouwen in de centra van steden en dorpen en de bebouwde kom nabij bestaande of nieuw te ontwikkelen stations en haltes van openbaar vervoer. De overige behoefte dient op nieuwe uitleggebieden te worden gerealiseerd.

De nieuwbouwproductie zal in de komende vijf jaar al flink moeten stijgen. Deze ambitie geldt als uitgangspunt voor de verstedelijkingsafspraken tussen de stedelijke regio's en de rijksoverheid. 30% van de gehele woningproductie dient in de sociale sector te worden gerealiseerd omdat de bestaande omvang van de sociale voorraad gewaarborgd moet zijn zolang de sociale woningmarkt op slot zit. De prioriteit ligt de komende jaren op het bouwen voor senioren en starters op de woningmarkt. Daarnaast dienen stedelijke woonmilieus meer gedifferentieerd te worden. Ook is er een aantoonbaar tekort aan extreem stedelijke en landelijke luxe woonmilieus voor vermogende woningvragers. Conform afspraken zullen jaarlijks 1.500 woningen in het dure landelijke segment worden toegevoegd.

3.3 Regionaal beleid

Regionaal structuurplan Haaglanden

Het Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP) is vastgesteld door het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden op 16 april 2008. Het RSP is een integraal plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden en het kader voor het regionale beleid op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen en economie en voor lokale plannen, zoals de bestemmingsplannen. Het RSP kijkt naar de periode tot 2020 (en soms 2030) en omvat de grote lijnen voor de ambities en ontwikkelingen op verschillende terreinen, zoals verkeer, wonen, werken, water en groen.

In het RSP wordt verder ingezet op het herstructureren van bedrijventerrein en de reconstructie van het glastuinbouwgebied met een mogelijkheid om bedrijventerreinen om te vormen tot aantrekkelijke woonlocaties. De regio Haaglanden zet in op het beginsel "rood voor groen". Door het ontwikkelen van "rood" (woningbouw) moet een kwaliteitsbijdrage geleverd worden aan de "groene" uitgangspunten van beleid, bijvoorbeeld omdat het netto bebouwd oppervlak binnen het plan-gebied afneemt door vervanging van bestaande versnipperde glastuinbouwcomplexen of bedrijfspanden.

Het Regionaal Structuurplan Haaglanden geeft voorts aan dat bij uitbreiding van kernen in het Westland de bebouwing moet aansluiten op de bestaande kern en dient te passen in het woningbouwscenario. In de komende jaren zal volgens het stadsgewest de behoefte aan eengezinskoopwoningen in gevarieerde groenstedelijke woonmilieus sterk voelbaar zijn. Het stadsgewest voorziet in die behoefte door stedenbouwkundige plannen creatief aan te laten sluiten op de aanwezige karakteristieken van steden en dorpen.

Het bouwplan valt binnen een gebied dat is aangewezen als "Verdichten binnen bestaand stedelijk gebied". Verdichting is noodzakelijk om naast de stedelijke context van bebouwing de kwalitatief hoogwaardige recreatieve en natuurgebieden te handhaven en waar nodig te versterken. Plannen gelegen binnen de stedelijke gebieden dienen bij te dragen aan o.a. intensivering van het grond-gebruik en diversiteit van het stedelijke woon- en leefmilieu. De reden hiervoor is dat men de schaarse ruimte binnen het Stadsgewest Haaglanden wil sparen en dat men zo doelmatig mogelijk gebruik wil kunnen maken van de beschikbare ruimte, infrastructuur en voorzieningen en dat men een zo evenwichtig mogelijke sociale structuur wil bevorderen.

3.4 Gemeentelijk beleid

Visie Greenport Westland 2020

Met het samengaan van de vijf gemeenten De Lier, 's-Gravenzande, Monster, Naaldwijk en Wateringen op 1 januari 2004 is een gemeente van formaat ontstaan. Door de gemeente Westland is de Greenportvisie ontwikkeld. De Visie Greenport Westland 2020 schetst het ruimtelijk kader voor toekomstige ontwikkelingen op hoofdlijnen in de gemeente en daarbuiten in woord en beeld. De gemeente zet met de visie Greenport Westland 2020 nadrukkelijk in op versterking van de glastuinbouwcluster, een voortvarende herstructurering van de glasgebieden, verbetering van de fysieke bereikbaarheid. Daarnaast wordt gewerkt aan de verbetering van de woon- en leefomgeving door een aantal duurzame ruimtelijke ontwikkelingen: ruimte voor wonen, werken en recreëren.

In de Visie Greenport Westland staan zes doelen centraal:

1. Versterken van de glastuinbouwcluster;
2. Versterken van de dorpskerken;
3. Voldoen aan de woning behoefte;
4. Verbeteren van de fysieke bereikbaarheid;
5. Oplossen van de waterproblematiek;
6. Tot stand brengen van ecologische verbindingen en zones.

Op de kaart van de Greenportvisie is de kern Wateringen aangewezen als 'kleinstedelijk'.

In de voornoemde visie wordt voor de periode tussen 2004-2020 ten aanzien van woningbouw gesteld dat zo veel mogelijk binnen de bestaande mogelijkheden gerealiseerd dient te worden ten einde het glastuinbouwgebied te beschermen. Het bouwplan, gesitueerd nabij de woonbebouwing in de kern Wateringen, kan als nadere invulling van het beleid beschouwd worden.

Woonvisie Westland

Enkele uitgangspunten van de Woonvisie Westland zijn:

- vernieuwing en optimale benutting van bestaande woongebieden;
- nadruk op grote variatie in woonvormen, waarbij de (betaalbare) kwaliteit boven de kwantiteit gaat;
- het realiseren van passende woonruimte voor één- en tweepersoonshuishoudens;
- bijzondere aandacht in inbreidingslocaties voor realiseren van huisvesting geschikt voor starters, jongeren, jonge gezinnen en senioren.

3.5 Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met De Visie Greenport Westland 2020, het Regionaal Structuurplan Haaglanden en de Provinciale Structuurvisie, aangezien het plan past binnen het kleinstedelijke gebied uit de Greenport Visie, de aanduiding "stedelijk gebied" uit het regionaal beleid en binnen de rode contour van de kern Wateringen valt.

4 Onderzoek

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeente (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening leveren de aanvragen om omgevingsvergunning voor de milieuzonering geen knelpunten op.

4.2 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) (2007) is bepaald dat indien met het bestemmingsplan nieuwbouw van woningen en/of andere geluidsgevoelige objecten mogelijk wordt gemaakt, de van belang zijnde geluidhinderaspecten moeten worden onderzocht. De verschillende uitvoeringsbesluiten van de Wet geluidhinder zijn geregeld in het Besluit geluidhinder.

4.3 Luchtkwaliteit

Het doel van de Wet luchtkwaliteit, oftewel titel 5.2 van de Wet milieubeheer, is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De wet is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van de mens. Daartoe zijn in het Besluit normen (grenswaarden en plandrempels) voor zes luchtverontreinigende stoffen opgenomen; zwaveldioxide, stikstofdioxide, lood, koolmonoxide, benzeen en fijn stof (PM10). Deze normen dienen door de bestuursorganen in Nederland (rijk, provincies en gemeenten) in acht te worden genomen. Dit geldt o.a. voor het uitoefenen van taken en bevoegdheden op basis van de Wet ruimtelijke ordening.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe "Wet luchtkwaliteit" geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan;

- Er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- Een project "niet in betekende mate (NIBM)" bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Er is onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit op de omliggende wegen van het oude bouwplan (Onderzoek naar de luchtkwaliteit, SIGHT adviseurs voor milieu en landschap, d.d. 23 maart 2007). Uit het onderzoek blijkt dat er, met correctie overeenkomstig de Meetregeling luchtkwaliteit 2005, na realisering van het bouwplan geen overschrijdingen van de grenswaarden met betrekking fijn stof (PM10) optreedt. Voor stikstofdioxide (NO₂) treden alleen in 2005 overschrijdingen van de grenswaarde op. In 2010 en later treden inclusief de invloed van het bouwplan geen overschrijdingen op. Bij de overige luchtkwaliteitcomponenten zullen geen overschrijdingen van de grenswaarden optreden. Door het bouwplan zelf zal de luchtkwaliteit ook niet in betekende mate verslechteren.

Conclusie

Het nieuwe bouwplan zal eveneens de luchtkwaliteit niet verslechteren. Het project draagt "niet in betekende mate" bij aan de luchtverontreiniging. Het bouwplan voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

4.4 Externe Veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. Het Bevi legt veiligheidsnormen en zoneringen op aan bedrijven en/of activiteiten die een risico vormen voor personen.

Op grond van bovengenoemde regelgeving dienen bij ruimtelijke ontwikkelingen verplichte afstandsnormen tussen gevaarlijke inrichtingen of activiteiten als chemische fabrieken, LPG-tankstations en het vervoer van gevaarlijke stoffen (inclusief transportleidingen) en (beperkt) kwetsbare objecten in acht te worden genomen.

Op het gebied van externe veiligheid is op provinciaal niveau de nota "Risico's in Balans" vastgesteld. Daarnaast heeft het Stadsgewest Haaglanden, waartoe ook de gemeente Westland behoort, de beleidsnota "Samen Werken aan Externe Veiligheid" opgesteld. In beide nota's zijn vijf kernpunten opgenomen:

1. Het ontstaan van nieuwe knelpunten tegengaan;
2. Het stimuleren van de eigen verantwoordelijkheid van inrichtingen;
3. Bestaande knelpunten saneren;
4. Zorgvuldige risicocommunicatie;
5. Hulpverlening: het bevorderen van de samenwerking en de kwaliteit van de uitvoering en het richting geven aan de organisatorische versterking.

Externe veiligheid ziet op de risico's die ontstaan door gevaarlijke stoffen. Tijdens productie, opslag, gebruik en transport kunnen er zich calamiteiten voordoen met alle mogelijk gevolgen van dien. Deze risico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico, waarbij in de normering onderscheid wordt gemaakt in bestaande en toekomstige situaties. Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's van gevaarlijke stoffen.

Inventarisatie risicobronnen

Op grond van het wettelijk kader is er ten behoeve van het aspect externe veiligheid onderzoek gedaan naar respectievelijk risicovolle inrichtingen, routes van gevaarlijke stoffen, transportleidingen en mogelijk aanwezige explosieven (in de bodem).

Risicovolle inrichtingen en locaties

Uit de risicokaart van de Provincie Zuid-Holland blijkt dat er in de directe nabijheid van het plan-gebied geen risicobronnen zijn gelegen waarmee rekening hoeft te worden gehouden. Schaatsbaan en evenementencentrum "De Uithof", in het zuiden van Den Haag, ligt op ruim drie kilometer van de projectlocatie en valt daarmee buiten de aandachtszone voor externe veiligheid.

Route gevaarlijke stoffen

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen routes voor gevaarlijke stoffen aanwezig.

Transportleidingen

De Gasunie heeft op 2 november 2006 laten weten dat er geen gasleidingen in de buurt van het plangebied liggen.

Explosieven (in de bodem)

Uit de explosievenkaart van de gemeente Westland blijkt dat er in of nabij het plangebied geen explosieven in de bodem aanwezig zijn.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat er met betrekking tot de externe veiligheid voor het bouwplan geen probleem is.

4.5 Water

Voor de waterhuishouding zijn in het plangebied "Hof van de Wateringhe" watergangen verbeterd. Het bouwplan voorziet in een lagere verhardingsgraad dan het oorspronkelijke plan. Er zal daarom geen verslechtering plaatsvinden van de waterhuishouding.



4.6 Bodem

Uit de verleende vrijstelling is gebleken dat de bodem geschikt geacht wordt voor de voorgestane bestemming. Het nieuwe bouwplan voorziet eveneens in de woonbestemming.

4.7 Ecologie

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van plant- en diersoorten. De wet legt een zorgplicht op voor alle dieren en planten in Nederland. Dit betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in Nederland voorkomende soorten. Die zorg bestaat bijvoorbeeld uit het niet onnodig verontrusten van dieren, onder meer door de wijze en het tijdstip van werken (rekening houden met het voortplantingsseizoen en met winterverblijfplaatsen).

Daarnaast legt de Flora- en faunawet een beschermingsplicht op voor een groot aantal met name genoemde soorten. De wet bevat verbodsbepalingen voor het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten en het opzettelijk verontrusten van een beschermd diersoort. Voor de algemene, beschermde soorten geldt sinds februari 2005 bij ruimtelijke ontwikkelingen een algemene vrijstelling. Er blijven echter nog veel soorten over die strenger beschermd zijn en waarmee men bij een groot deel van de ruimtelijke ingrepen te maken krijgt (zoals vleermuizen, vogels, eekhoorns en rugstreeppadden). Voor deze soorten dient onder bepaalde voorwaarden een ontheffing aangevraagd te worden.

In het kader van de verleende vrijstelling is onderzoek gedaan. Het plangebied is niet gelegen in of aan de vleermuisroute. Er zijn op basis van het onderzoek geen nadere ontheffingen benodigd.

Het terrein ligt echter gedurende enige tijd braak. Bij langdurige braakligging moet rekening gehouden worden met eventuele vestiging van amfibieën en de groei van vegetatie, waardoor de kans op het voorkomen van broedvogels vergroot wordt. Het is van belang hier wel rekening mee te houden en vegetatie dan ook buiten de broedperiode te verwijderen.

4.8 Cultuurhistorisch aspecten

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Uit onderzoeken in het kader van de verleende vrijstelling blijkt dat nader onderzoek op de lokatie van het bouwplan niet benodigd is.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid



Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied zijn de exploitatiekosten beoordeeld en is een exploitatieplan niet nodig omdat op andere wijze reeds in kostenverhaal is voorzien. Tussen gemeente en initiatiefnemer is in het kader van de ontwikkeling van het plangebied reeds in kostenverhaal voorzien. Onderhavig plan is slechts benodigd om een ander type woningen te kunnen bouwen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

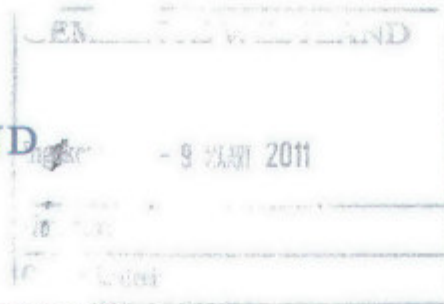
5.2.1 Overleg

Als onderdeel van het vaststellen van een grote buitenplanse afwijking dient ingevolge artikel 5.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) over het bouwplan vooroverleg met instanties gevoerd te worden. Hierbij zijn in het kader van het voorliggende verzoek de volgende instanties ingelicht:

- Inspectie VROM;
- Provincie Zuid-Holland;
- Hoogheemraadschap van Delfland;
- Stadsgewest Haaglanden;
- Veiligheidsregio Haaglanden

Inspectie VROM en Stadsgewest Haaglanden hebben geen reactie ingediend.

De reacties van Provincie Zuid-Holland, Hoogheemraadschap van Delfland en Veiligheidsregio Haaglanden leiden niet tot aanpassing van het plan.



Burgemeester en Wethouders
van WESTLAND



Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte en Wonen
Contact
mw J.W. Plugge
T 070 - 441 6160
jw.plugge@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum 07 MAART 2011

Ons kenmerk
PZH-2011-261826585
Uw kenmerk

Bijlagen

Onderwerp
Vooroverleg ex artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht
juncto artikel 3.1.1 Bro; omgevingsvergunning Noordweg
nabij 16 te Wateringen.

Geacht college,

Ik heb kennis genomen van het bovengenoemde omgevingsvergunning. Het plan geeft
aanleiding tot de volgende reactie.

Het provinciale beoordelingskader is vastgelegd in de provinciale Structuurvisie en de
verordening Ruimte. Het plan is conform dit beleid.

Dit is een gecoördineerde reactie van alle betrokken directies van de provincie.

Hoogachtend,

de directeur van de directie Ruimte en Mobiliteit,
voor deze,

mr. C. Verwijs
hoofd bureau Ontwikkeling en Realisatie

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Trams 8 en 9 en bussen
18, 22, 65 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



Hoogheemraadschap van Delfland

Sector Beleid en Onderzoek

Phoenixstraat 32, Delft
Postbus 3061, 2601 DB Delft
Tel 015 - 260 81 08

Fax : 015 - 260 80 01
E-mail : info@hhdelfland.nl
Internet : www.hhdelfland.nl



Gemeente Westland
11-0488315 {INKD}

Aan het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Westland
Postbus 150
2670 AD NAALDWIJK



Ons kenmerk : 939809
Uw brief d.d. : 18 februari 2011
Uw kenmerk : -
Bijlage(n) : -
Delft : 18 maart 2011

Onderwerp: watertoets omgevingsvergunning Noordweg nabij 16 te Wateringen

Geacht College,

In het kader van artikel 2.1 van Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, heeft u het Hoogheemraadschap van Delfland de omgevingsvergunning Noordweg nabij 16 te Wateringen toegezonden. U verzoekt Delfland in een reactie kenbaar te maken of met de omgevingsvergunning kan worden ingestemd.

Wel instemmen

Delfland kan met de omgevingsvergunning instemmen. Aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding is invulling gegeven.

Voor meer informatie of vragen kunt u terecht bij de contactpersoon, vermeld onderaan deze brief.

Hoogachtend,
Dijkgraaf en Hoogheemraden van Delfland,
namens deze,
de teamleider Integraal Beleid,

mevr. C.J.M. Kruijssen



Veiligheidsregio Haaglanden



BRANDWEER



GHOR



CPA



College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Westland
T.a.v. Afdeling ROV, Team STB
Postbus 150
2670 AD NAALDWIJK

Bezoekadres

Dedemsvaartweg 1
2545 AP Den Haag
T: 088 886 8000
F: 088 886 8001

Correspondentieadres

VRH
Postbus 52155
2505 CD Den Haag

Datum 16 maart 2011
Onze referentie VRH 2011/2762/MvV
Uw referentie -
Uw brief van E-mail 18 februari 2011
Onderwerp Advies omgevings-
vergunningen Noordweg
nabij 16 te Wateringen
Bijlage(n) -

Telefoon 088 - 886 9263
E-mail adviseringev@vrh.nl
Team Veilig Inrichten & Bouwen
Afdeling Risico's en Publieke Veiligheid
Directie Centrale taken



Geacht College,

Naar aanleiding van uw verzoek van 18 februari 2011 om een advies uit te brengen in het kader van externe veiligheid over de omgevingsvergunningen Noordweg nabij 16 in Wateringen, te Westland kan ik het volgende berichten.

De omgevingsvergunningen maken de realisatie van 8 woningen mogelijk. In het kader van fysieke en externe veiligheid is het plangebied en de directe omgeving beschouwd op de aanwezigheid van risicobronnen, zoals:

- transportroutes gevaarlijke stoffen, inclusief het transport door buisleidingen;
- inrichtingen waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is;
- intensief en meervoudig ruimtegebruik.

Geconstateerd is dat het plangebied niet in het invloedsgebied ligt van buisleidingen of objecten waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is.

De woningen in het plangebied liggen op ruim 750 meter van de Wippolderlaan (N211). Deze weg is aangewezen als *transportroute gevaarlijke stoffen*. Hierdoor is de circulair 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' uit 2010 van toepassing op dit plangebied. Het invloedsgebied van deze weg bedraagt volgens de risicokaart van de Provincie Zuid-Holland ongeveer 900 meter. Het plangebied ligt daarmee op de rand van dit invloedsgebied.

Geconcludeerd is dat de uitvoering van deze omgevingsvergunningen niet leidt tot een noemenswaardige toe- of afname van bestaande risico's. Voor wat betreft de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van incidenten blijken de toegankelijkheid, opstelplaatsen en bluswatervoorziening(en) nu voldoende te zijn, dit dient wel geborgd te worden voor de toekomst.

De Veiligheidsregio Haaglanden heeft op basis van bovenstaande besloten geen specifieke adviezen uit te brengen met betrekking tot deze omgevingsvergunningen.

Als er vragen zijn naar aanleiding van bovenstaande, dan kunt u contact opnemen met de heer M.T.M. van Velzen (088-8869263 of 06-54246559) of mevrouw ir. M.A. Wesselingh (088-8869264 of 06-21825722).

Hoogachtend,



Namens de Regionaal Brandweer Commandant
ir. J.H. van den Berkmortel MBA
Directeur Centrale Taken





Postadres: Postbus 150, 2670 AD Naaldwijk
Bezoekadres: Stokdijkkade 2, 2671 GW Naaldwijk
T (0174) 673 673
F (0174) 673 600
E info@gemeentewestland.nl
I www.gemeentewestland.nl

